

Servicii de Elaborare a Studiului de Prefezabilitate pentru crearea Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”

ANEXA 1: Termeni de referință

I. Informații generale despre proiect

Inițiativa Primării **pentru Creștere Economică (M4EG)** a fost lansată pentru prima dată de Uniunea Europeană în 2017 și reintrodusă în 2021 prin intermediul PNUD. De atunci, Facilitatea a sprijinit autoritățile locale și comunitățile din Armenia, Georgia, Moldova și Ucraina în explorarea și urmărirea unor căi inovatoare pentru o dezvoltare economică locală durabilă.

Bazându-se pe realizările și lecțiile învățate din faza anterioară, noua fază a M4EG, care acoperă perioada 2025-2028, continuă să sprijine municipalitățile din țările Parteneriatului Estic prin introducerea de noi instrumente, practici și mecanisme de consiliere care vizează consolidarea inovării, colaborării, pregătirii pentru investiții și dezvoltării economice locale adaptive.

Faza actuală a programului M4EG promovează o abordare inovatoare a înțelegerii și gestionării complexității prin gândire sistemică, dezvoltare orientată spre misiune și planificare bazată pe portofoliu. Această abordare permite autorităților locale să definească mai bine provocările complexe de dezvoltare, să implice părțile interesate relevante, să experimenteze diferite soluții și să învețe din practică. Aceste elemente se încadrează în cadrul mai larg al inovării strategice.

Facilitatea se concentrează pe două rezultate principale:

1. Planificare și implementare îmbunătățită și adaptivă a dezvoltării economice sistemice la nivel local, prin intermediul unor instrumente și capacități sporite pentru o dezvoltare orientată spre misiune; și
2. Acces îmbunătățit la finanțare pentru autoritățile locale, prin sprijin pentru dezvoltarea portofoliului de proiecte, absorbția finanțării și gestionarea finanțării.

Rezultatul 2 este axat pe consolidarea capacităților financiare ale autorităților locale din cadrul rețelei M4EG. Acesta urmărește să reducă decalajul dintre municipalități și actorii financiari prin dotarea autorităților locale cu cunoștințele, instrumentele și asistența tehnică necesare pentru a dezvolta, structura, finanța și gestiona proiecte de dezvoltare economică locală durabilă.

Orașele din regiunea Parteneriatului Estic continuă să se confrunte cu o creștere economică inegală, disparități regionale și tendințe contrastante de urbanizare. Unul dintre principalele obstacole în calea abordării acestor provocări este disponibilitatea limitată a unei finanțări urbane adecvate. Multe orașe rămân dependente de transferuri naționale limitate și de venituri din surse proprii, în timp ce capacitățile fiscale, tehnice și instituționale insuficiente la nivel local le limitează capacitatea de a mobiliza resurse suplimentare. Acest lucru, la rândul său, le limitează capacitatea de a aborda lacunele în infrastructură, stagnarea economică, inegalitatea socială și alte provocări presante în materie de dezvoltare.

În același timp, actorii financiari și investitorii se confruntă adesea cu dificultăți în identificarea proiectelor urbane mature și bancabile. Acest lucru se datorează în mare parte pregătirii insuficiente a proiectelor, structurii financiare slabe și absenței unor portofolii de investiții bine dezvoltate. Prin urmare, pot exista oportunități de investiții la nivel local, dar acestea adesea nu corespund cerințelor de capital disponibil.

În ciuda acestor provocări, apar noi oportunități. Mecanismele de finanțare durabilă câștigă o atenție sporită, inclusiv abordări bazate pe principii de mediu, sociale și de guvernanță. În plus, deschiderea negocierilor de aderare la UE pentru Moldova și Ucraina creează noi oportunități pentru reforme în guvernanță, dezvoltare economică, conectivitate, energie și securitate. Bazându-se pe acest impuls,

M4EG va sprijini autoritățile locale în alinierea priorităților lor de dezvoltare la cerințele UE și în valorificarea oportunităților de finanțare emergente.

În acest context, **Programul de Consiliere Financiară pentru Municipality (CFAF)** servește drept mecanism regional de consultanță și dezvoltare, conceput pentru a reduce decalajul dintre orașe și investitori. CFAF sprijină municipalitățile în consolidarea capacităților lor financiare, dezvoltarea unor portofolii de investiții și agregarea proiectelor de dezvoltare urbană în portofolii de investiții bancabile. Aceasta ajută la transformarea viziunilor de dezvoltare municipală în strategii de investiții bazate pe misiuni, oferind asistență tehnică pentru pregătirea proiectelor și facilitând legăturile cu surse de finanțare adecvate din sectoarele public, privat și multilateral.

Prin intermediul CFAF, M4EG sprijină municipalitățile în trecerea de la dependența de finanțare la abordări de finanțare mai structurate. Aceasta include asistență în dezvoltarea portofoliului de proiecte, servicii de consultanță financiară, un suport financiar nerambursabil, și conexiuni cu investitori și instituții financiare internaționale. Scopul general este de a permite autorităților locale să atragă și să gestioneze investițiile mai eficient, să extindă inițiativele de succes și să contribuie la dezvoltarea economică locală durabilă.

Municipiul Ungheni este unul dintre municipiile beneficiare ale Programului CFAF și reprezintă unul dintre poli importanți de dezvoltare economică din Republica Moldova. În ultimii cinci ani, numărul întreprinderilor din municipiu a crescut, în timp ce dezvoltarea industrială a fost impulsivă în mare măsură de investițiile străine în Zona Economică Liberă Ungheni. În aceeași perioadă, numărul mediu de angajați în microîntreprinderi și întreprinderi mici și mijlocii a rămas relativ stabil.

Ungheni are, de asemenea, o poziție geografică și economică strategică. Municipiul este situat la granița cu Uniunea Europeană și are un important potențial de conectivitate transfrontalieră. Nodul feroviar Ungheni joacă un rol semnificativ în infrastructura feroviară a Republicii Moldova, fiind singura stație feroviară din țară cu punct de transbordare care permite transferul vagoanelor de pe linia cu ecartamentul de 1520 mm pe linia europeană cu ecartamentul de 1435 mm. În plus, municipiul este situat de-a lungul traseului conductei de gaze care interconectează sistemul de transport al gazelor naturale al României cu cel al Republicii Moldova, pe direcția Iași–Ungheni.

Infrastructura de susținere a afacerilor din Ungheni este printre cele mai dezvoltate din țară. Zona Economică Liberă „Ungheni-Business” găzduiește circa 50 rezidenți. Companiile care operează în Zona Economică Liberă asigură aproximativ 30% din locurile de muncă din raion și generează aproximativ 50% din cifra de afaceri a raionului.

În același timp, similar altor orașe secundare din Republica Moldova, Ungheni continuă să se confrunte cu provocări structurale de dezvoltare. Migrația externă rămâne semnificativă, iar municipiul are încă o rezervă importantă de forță de muncă care nu este pe deplin integrată în activitatea economică. Potențialul economic al municipiului Ungheni nu este încă pe deplin valorificat, iar conform mai multor indicatori economici, municipiul rămâne sub media națională. Potențialul de dezvoltare a municipiului Ungheni ca centru logistic transfrontalier este încă insuficient utilizat, în timp ce sectoarele cu valoare adăugată mare, cum ar fi tehnologia informației, cercetarea și dezvoltarea, ingineria și industriile creative, rămân într-un stadiu incipient de dezvoltare.

Acești factori evidențiază necesitatea dezvoltării în continuare a infrastructurii de afaceri din Ungheni. În acest sens, crearea unui Parc industrial multifuncțional a fost identificată ca o prioritate de investiții pentru municipalitate.

Investiția propusă vizează înființarea și dezvoltarea **Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”**, care se întinde pe o suprafață de aproximativ **6,3 hectare** în municipiul Ungheni. Viitorul Parc Industrial este conceput ca o infrastructură de afaceri modernă, menită să atragă investiții în sectoare

cu valoare adăugată ridicată, să crească competitivitatea economică regională, să creeze locuri de muncă calificate, să diversifice economia locală și să consolideze rolul municipiului Ungheni ca centru regional de creștere economică.

Se preconizează că proiectul va fi dezvoltat în conformitate cu prevederile **Legii nr. 182/2010 privind parcurile industriale** și va contribui la integrarea orașului Ungheni în lanțurile valorice naționale și europene.

Terenul destinat Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc” este liber de sarcini legale. Nu este supus unor drepturi de retenție, sechestre, litigii, proceduri de executare silită sau altor restricții care ar putea afecta implementarea investiției. Titlul de proprietate este clar și înregistrat în conformitate cu legislația aplicabilă.

În această etapă, Primăria Ungheni a elaborat doar un concept/plan general de dezvoltare pentru viitorul Parc Industrial. Documentația tehnică, inclusiv proiectele tehnice, estimările de costuri, structurarea financiară și alte documente de pregătire a proiectului necesare pentru dezvoltarea ulterioară a investițiilor, nu a fost încă pregătită.

Având în vedere că un Studiu de Prefezabilitate este instrumentul prin care se evaluează necesitatea, oportunitatea, opțiunile tehnice și economice preliminare și scenariile fezabile pentru un obiectiv de investiții, prin prezentul Caiet de sarcini Primăria mun. Ungheni intenționează să contracteze un furnizor de servicii specializat pentru a elabora **Studiul de Prefezabilitate pentru crearea Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”**.

II. Obiectivul sarcinii

Obiectivul acestei sarcini este de a pregăti un **Studiu de Prefezabilitate cuprinzător** pentru crearea **Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”** în Municipiul Ungheni.

Studiul va oferi municipalității, M4EG și potențialilor parteneri finanțatori o evaluare preliminară clară a oportunității de investiție, inclusiv justificarea dezvoltării, cadrul juridic și instituțional, opțiunile tehnice, cerințele privind utilizarea terenurilor și infrastructura, estimările preliminare ale costurilor, posibilele scenarii de implementare, opțiunile de finanțare, analiza/evaluarea necesității/cererii potențialilor investitori, impactul economic și comunitar așteptat și pașii următori recomandați pentru avansarea proiectului către pregătirea pentru investiții.

Obiectivul general al investiției propuse este de a crea o platformă modernă de infrastructură industrială și de afaceri în Ungheni, menită să sprijine dezvoltarea antreprenoriatului, să atragă investiții, să creeze locuri de muncă calificate, să promoveze sectoarele cu valoare adăugată ridicată și să stimuleze dezvoltarea economică a municipiului Ungheni, a districtului și a regiunii în ansamblu.

III. Domeniul de aplicare al lucrărilor și rezultatele așteptate

Furnizorul de servicii selectat va elabora un **Studiu de Prefezabilitate pentru crearea Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”**. Studiul va oferi o evaluare preliminară, dar suficient fundamentată, a obiectivului de investiții, inclusiv relevanța strategică, fezabilitatea tehnică și economică, posibilele scenarii de dezvoltare, costurile estimate, opțiunile de finanțare, modelul de afaceri, rezultatele așteptate și impactul asupra comunității.

Sarcina va include, dar fără a se limita la, următoarele sarcini:

1. Analiza contextului economic și investițional local

Furnizorul de servicii va analiza situația actuală a sectorului antreprenorial din municipiul Ungheni și din regiunea extinsă, inclusiv dinamica dezvoltării afacerilor, sectoarele economice existente, potențialul de investiții, disponibilitatea forței de muncă și oportunitățile de atragere a unor noi

investiții. Analiza va evalua, de asemenea, relevanța și cererea pentru dezvoltarea unui parc industrial în Ungheni.

2. Revizuirea cadrului strategic, juridic și instituțional

Furnizorul de servicii va evalua alinierea investiției propuse cu politicile de dezvoltare locale, regionale, sectoriale și naționale relevante. Studiul va analiza, de asemenea, cadrul legal și de reglementare aplicabil, inclusiv prevederile referitoare la parcurile industriale, utilizarea terenurilor, dezvoltarea infrastructurii, utilitățile, cerințele de mediu și responsabilitățile instituționale.

3. Evaluare tehnică și spațială preliminară

Furnizorul de servicii va analiza suprafața de teren desemnată și va oferi recomandări privind structurarea funcțională optimă a acesteia pentru viitorul Parc Industrial. Aceasta va include o descriere preliminară a infrastructurii necesare, construcțiilor, utilităților, drumurilor de acces, conexiunilor la rețelele externe și altor facilități necesare pentru dezvoltarea și funcționarea parcului.

4. Identificarea și evaluarea scenariilor de dezvoltare

Furnizorul de servicii va identifica scenarii tehnico-economice fezabile pentru crearea Parcului Industrial. Scenariile vor fi comparate în ceea ce privește fezabilitatea tehnică, nevoile de investiții estimate, complexitatea implementării, implicațiile operaționale, beneficiile așteptate, riscurile și potențialul de finanțare. Pe baza acestei evaluări, furnizorul de servicii va recomanda un scenariu de dezvoltare preferat și va oferi o justificare clară pentru selecția acestuia.

5. Estimarea preliminară a costurilor și opțiunile de finanțare

Furnizorul de servicii va pregăti estimări preliminare ale costurilor de investiții, operare, întreținere și ale costurilor ulterioare de pregătire a proiectului. Studiul va identifica, de asemenea, potențialele surse de finanțare, inclusiv contribuții municipale, programe naționale, împrumuturi bancare, împrumuturi externe, granturi, oportunități de finanțare legate de UE, instituții financiare internaționale, parteneriate public-private și alte surse disponibile din punct de vedere legal.

6. Model de afaceri și management

Furnizorul de servicii va propune posibile aranjamente de afaceri și management pentru viitorul Parc Industrial, inclusiv opțiuni privind proprietatea, administrarea, atragerea rezidenților, serviciile care urmează a fi furnizate, sursele de venituri și sustenabilitatea financiară.

7. Rezultate așteptate, impact și riscuri

Furnizorul de servicii va evalua impactul economic, social și comunitar preconizat al Parcului Industrial, inclusiv contribuția sa potențială la dezvoltarea antreprenoriatului, atragerea investițiilor, crearea de locuri de muncă, diversificarea economică și competitivitatea regională. Studiul va identifica, de asemenea, riscurile cheie și va propune măsuri de atenuare.

8. Pregătirea studiului final de prefezabilitate

Pe baza analizelor de mai sus, furnizorul de servicii va pregăti și va prezenta **Studiul de Prefezabilitate pentru crearea Parcului Industrial „Ungheni Euro Parc”**. Studiul va include concluzii clare și recomandări practice privind următorii pași necesari pentru a avansa obiectivul de investiții către documentația tehnică suplimentară și pregătirea pentru investiții.

Studiul de prefezabilitate va avea, dar nu se va limita la, următorul conținut:

A. PĂRȚI SCRISE

1. Rezumat

- a) Contextul proiectului
- b) Enunțarea problemei
- c) Obiective de investiții

- d) Opțiuni de dezvoltare luate în considerare
- e) Scenariu recomandat
- f) Costul estimat al investiției
- g) Impactul economic așteptat
- h) Indicatori cheie ai proiectului
- i) Concluzii și recomandări.

2. Context strategic și justificare

- a) Contextul național (Strategia Națională de Dezvoltare, Politica de dezvoltare industrială, Politica de dezvoltare a IMM-urilor, Politica de dezvoltare regională, Cadrul de gestionare a investițiilor publice)
- b) Context regional (Politici și priorități de dezvoltare regională, Programul Operațional Regional, Strategia de specializare inteligentă a Regiunii de Dezvoltare Centru)
- c) Contextul local (Strategia de Dezvoltare Socio-Economică a Municipiului Ungheni și a Raionului Ungheni, Planul Urbanistic General, Planul de Dezvoltare Economică Locală, Portofoliul Oportunități de Investiții al Regiunii Ungheni etc.)
- d) Alinierea cu politicile Uniunii Europene (Politica de coeziune a UE, Specializarea inteligentă, Politica de dezvoltare teritorială, Cadrele de cooperare transfrontalieră).

3. Situația existentă și necesitatea obiectivului de investiții

- a) Profilul economic al municipiului Ungheni și al Regiunii Ungheni
- b) Infrastructură economică (ZEL, infrastructură de afaceri, facilități logistice și de transport)
- c) Analiza mediului de afaceri și identificarea lacunelor (structură, principalele sectoare, tendințe)
- d) Evaluarea pieței muncii (forța de muncă, tendințele migrației, disponibilitatea capitalului uman)
- e) Analiza climatului investițional (investiții existente, tendințe și oportunități).
- f) Analiza SWOT.

4. Evaluarea pieței și analiza cererii

- a) Tendințe ale pieței naționale și regionale
- b) Dinamica economică transfrontalieră
- c) Analiza pieței parcului industrial
- d) Sectoare țintă și potențiali investitori (industrie prelucrătoare, agro-procesare, logistică și depozitare, industria creativă, cercetare- dezvoltare, inginerie aplicată și prototipare, servicii digitale exportabile și componente, energie regenerabilă, TIC și alte servicii relevante pentru afaceri.
- e) Profilul potențialilor rezidenți ai Parcului Industrial Ungheni
- f) Model de Memorandum de interes investițional, (3-4 pagini), locația; facilitățile; avantajele; modelul de parc.
- g) Analiză comparativă (comparație cu parcuri industriale și zone economice similare din Moldova și România, UE).

5. Evaluarea amplasamentului

- a) Caracteristici particulare ale amplasamentului (amplasament - intraurban/extraurban, suprafață teren, dimensiuni în plan)
- b) Statutul juridic și proprietatea (natura proprietății, zona de utilitate publică, obligații/constrângeri, relațiile cu zonele învecinate)
- c) Conectivitate de transport (infrastructură rutieră, feroviară, facilități de trecere a frontierei, conexiuni multimodale)

- d) Caracteristici topografice și geotehnice
- e) Caracteristicile hidrologice
- f) Constrângeri de mediu (evaluarea pericolelor naturale, inundații, alunecări de teren, riscuri seismice).

6. Opțiuni și scenarii de dezvoltare

- a) Scenariul 0: Fără opțiune de investiție
- b) Scenariul 1: Parc Industrial de Bază (doar infrastructura de bază)
- c) Scenariul 2: Parc Industrial și Logistic (funcții de producție și logistică)
- d) Scenariul 3: Parc de afaceri integrat Euro
- e) Evaluarea comparativă a scenariilor.

7. Conceptul de Dezvoltare a Parcului Industrial Ungheni Euro Parc

- a) Viziune
- b) Misiune
- c) Obiective strategice
- d) Conceptul de Zonare Funcțională (zonă de birouri și afaceri, zonă de producție și producție, zonă logistică, zonă tehnică, zone verzi și recreative)
- e) Concept Tehnic Preliminar (rețea rutieră internă, infrastructura de alimentare cu apă și ape uzate, infrastructura de energie electrică și gaze naturale, telecomunicații, gestionarea deșeurilor, soluții inteligente).
- f) Modelul de afaceri
- g) Strategia de atragere a investitorilor/rezidenților.

8. Cadrul instituțional și de guvernare

- a) Opțiunea 1 – Model de management public
- b) Opțiunea 2 – Societate de administrare deținută public
- c) Opțiunea 3 – Model de parteneriat public-privat
- d) Opțiunea 4 – Modelul operatorului privat
- e) Structura de management operațional (aranjamente de management, structură organizațională, cerințe de resurse umane, proceduri operaționale)

9. Analiză economică preliminară și aspecte financiare

- a) Costuri estimate de investiții (dezvoltare teren, costuri infrastructură, costuri utilități, costuri documentație tehnică, costuri management proiect, cheltuieli neprevăzute)
- b) Costuri estimate de operare și întreținere (cheltuieli anuale de operare, cerințe de întreținere, costuri pe durata ciclului de viață).
- c) Analiză financiară preliminară (proiecții de venituri, proiecții de cheltuieli operaționale, analiza fluxului de numerar, Valoare actualizată netă (VAN), Rată internă de rentabilitate (RIR), perioadă de recuperare a investiției, Analiză de sensibilitate).
- d) Analiză economică (beneficii economice, efecte asupra ocupării forței de muncă, beneficii fiscale, impact economic).

10. Evaluarea impactului

- a) Evaluarea impactului economic (crearea de locuri de muncă, creșterea exporturilor, dezvoltarea IMM-urilor, efectele inovării)
- b) Evaluarea impactului social (oportunități de angajare, retenția tinerilor, dezvoltarea competențelor, incluziune socială)
- c) Evaluarea impactului teritorial (competitivitate regională, legături urban-rural, cooperare transfrontalieră, coeziune teritorială)
- d) Evaluare de mediu (scenarii de referință privind mediul, impacturi potențiale asupra

- mediului, eficiența resurselor, măsuri de infrastructură verde)
e) Cadrul ESG și de sustenabilitate.

11. Analiza riscurilor

- a) Analiza riscurilor
b) Măsuri de atenuare a riscurilor.

12. Foaie de parcurs pentru implementare

- a) Faza I – Dezvoltarea infrastructurii de bază
b) Faza II – Facilități logistice și de depozitare
c) Faza III – Facilități de producție și producție
d) Faza IV – Inovație și servicii pentru afaceri.
e) Calendarul de implementare.

13. Strategia de finanțare

- a) Surse publice de finanțare (contribuții de la bugetul de stat și bugetele locale)
b) Instituții financiare internaționale (IFI)
c) Instrumente de finanțare ale Uniunii Europene
d) Parteneriate public-private
e) Surse de investiții private
f) Instrumente de finanțare ecologică și climatică

14. Concluzii și recomandări.

- g) Concluzii și recomandări
h) Scenariu recomandat pentru faza studiului de fezabilitate
i) Următorii pași către implementarea proiectului.

B. PIESE DESENATE

1. Planul amplasamentului parcului
2. Prezentarea 3 D a parcului
3. Zonare funcțională preliminară.

Furnizorul trebuie să pregătească o Ofertă cu o Metodologie detaliată, un plan de lucru și termene limită, ținând cont de cele menționate mai sus.

Rezultatul așteptat al proiectului este elaborarea unui proiect al Studiului de Prefezabilitate pentru crearea Parcului Industrial Ungheni Euro Parc.

Contractantul va rezuma toate activitățile implementate și rezultatele obținute și va prezenta un Raport Final, descriind, de asemenea, contribuția adusă în activitățile de implementare, rezultatele obținute, lecțiile învățate, bunele practici și recomandările pentru Program.

IV. Rezultate și termeni

Etape	Rezultate livrabile	Termen limită
Etapa 1. Lansarea activităților	Livrabil 1. Raport inițial	Septembrie 2026

Etape	Rezultate livrabile	Termen limită
	Elaborarea unui Plan de Lucru detaliat, stabilirea aspectelor logistice și organizatorice cu autoritățile publice locale și pregătirea Raportului Inițial. Raportul inițial va include Abordarea Implementării, Metodologia de lucru și Planul de lucru detaliat pentru implementarea activităților.	
Etapa 2. Studiu preliminar de prefezabilitate	Livrabil 2. Raport de progres 1. Analiză preliminară și primă variantă a Studiului de Prefezabilitate. Proiectul documentului va fi finalizat în limba română, prezentat în versiune electronică și avizat de Program înainte de a fi depus la Primăria Ungheni.	Octombrie 2026
Etapa 3. Versiune finală a studiului de prefezabilitate	Livrabil 3. Raport de progres 2. Versiunea finală a Studiului de Prefezabilitate	Noiembrie 2026
Etapa 4. Raport final	Livrabil 5. Raport final Raport final cu concluzii, rezultate și recomandări către Beneficiar.	Noiembrie 2026

V. Aranjament instituțional

Contractantul va lucra sub supravegherea directă a Primăriei mun. Ungheni, în strânsă cooperare cu experții de proiect ai Școlii de Finanțe și Management din Frankfurt și Inițiativa de Politici Climatice și cu Coordonatorul Local din municipiul Ungheni.

Furnizorul de servicii își asumă responsabilitatea generală pentru calitatea și promptitudinea procesului de elaborare a Studiului de Prefezabilitate în limitele competenței sale. Primăria Municipiului Ungheni va furniza Antreprenorului informațiile și materialele necesare pentru a asigura finalizarea cu succes a lucrării.

Înainte de începerea implementării sarcinilor, Antreprenorul va participa la o întâlnire de lansare cu participarea reprezentanților Primăriei mun. Ungheni și ai M4EG pentru a conveni asupra abordării implementării.

Formatul livrabililor

Toate livrabilele vor fi prezentate atât în copie tipărită, câte un (1) original nelegat și o (1) copie electronică, utilizând produsele software standard (Microsoft Office Word, Excel, Access și PowerPoint). Toate livrabilele vor fi prezentate în limba română, cu un rezumat în limba engleză. Raportul final va fi prezentat în limba engleză.

Toate livrabilele menționate mai sus vor fi aprobate de Primăriei mun. Ungheni în termen de *14 zile calendaristice* de la depunere.

Toate activitățile din cadrul acestui contract vor fi desfășurate cu o abordare sensibilă la gen și prin aplicarea abordării bazate pe drepturile omului, a economiei verzi și a utilizării eficiente a resurselor, a economiei circulare și a utilizării resurselor naturale regenerabile.

Transport

Serviciile se vor realiza în principal la birou, utilizând întâlniri și comunicare online. Toate costurile de călătorie către și de la locația contractului (municipiul Ungheni) vor fi acoperite de către Antreprenor, prin urmare, costurile de transport trebuie incluse în oferta financiară.

Confidențialitate:

Materialele furnizate Contractantului și toate procedurile din cadrul contractului de consultanță vor fi considerate confidențiale, atât în timpul, cât și după consultanță, și vor fi utilizate numai în legătură cu executarea acestor Termeni de Referință. Încălcarea cerințelor de confidențialitate poate duce la rezilierea imediată a contractului. Toate drepturile de proprietate intelectuală care decurg din executarea acestor Termeni de Referință sunt cesionate Primăriei mun. Ungheni și PNUD Moldova. Conținutul materialelor scrise obținute și utilizate în cadrul acestei sarcini nu poate fi divulgat niciunei terțe părți fără autorizația prealabilă expresă și scrisă a Primăriei mun. Ungheni și PNUD Moldova.

Plăți:

Plățile se bazează pe rezultate, adică pe livrarea serviciilor specificate în Caietul de sarcini și depunerea rezultatelor, care vor fi convenite la etapa de semnare a contractului. Toate costurile preconizate trebuie incluse în OFERTA TEHNICĂ ȘI FINANCIARĂ. Pentru a ajuta unitatea solicitantă în compararea propunerilor financiare, propunerea financiară va include o defalcare a costurilor (inclusiv procesul unității, taxa zilnică, taxele, numărul de zile lucrătoare anticipate etc.).

6. CALIFICAREA FURNIZORULUI DE SERVICII DE SUCCES

Calificarea furnizorului de servicii:

Ofertanții trebuie să descrie în detaliu (Profilul companiei) experiența lor anterioară în domenii similare legate de sarcina proiectului, dacă există. Această anexă trebuie să includă experiența corporativă, precum și rolul oricărei/orice organizații subcontractante indicate în propunerea ofertantului. Descrierile membrilor personalului subcontractantului, dacă este cazul, trebuie să respecte formatul utilizat pentru organizația ofertanților. Programul își rezervă dreptul de a accepta sau de a respinge tot personalul de proiect propus și de a solicita înlocuirea personalului proiectului, după cum este necesar.

Furnizorul de servicii trebuie să îndeplinească următoarele criterii minime de calificare care îl fac pe candidat eligibil pentru această sarcină:

- Să fie o entitate înregistrată legal sau un consorțiu de firme/organizații;
- Cel puțin cinci (5) ani de experiență în elaborarea studiilor de fezabilitate/studiilor de fezabilitate/planurilor de afaceri ;
- Cel puțin două (2) sarcini similare pentru instituții/agenții/întreprinderi publice din Republica Moldova și/sau regiunea Europei de Est ;
- Candidatul trebuie să furnizeze scrisori de recomandare pentru minimum 3 (trei) posturi similare.

Calificarea membrilor echipei:

Ofertanții trebuie să includă un CV (Curriculum Vitae sau Rezumat) pentru fiecare persoană care se preconizează a fi repartizată proiectului și trebuie să includă informații specifice privind experiența și rolurile personalului. Ofertanții sunt de acord că personalul nominalizat va participa la proiect la nivelul și durata specificate, cu excepția cazului în care Programul oferă un acord scris pentru a permite înlocuiri. CV-urile personalului cheie al proiectului trebuie incluse în ofertă, iar CV-urile altor membri ai personalului pot fi incluse, după cum consideră cazul ofertantului.

Descrierile membrilor personalului subcontractantului, dacă este cazul, trebuie să respecte formatul utilizat de organizația ofertantului. CV-urile depuse pentru personalul de proiect trebuie să fie detaliate și complete. Mai exact, CV-urile trebuie să includă:

- Detalii despre educație, instruire și certificare;
- Experiență anterioară relevantă pentru rolul atribuit în cadrul proiectului;
- Rolul anticipat și nivelul de participare în cadrul proiectului;
- Competențe lingvistice.

Ofertantul va descrie **personalul cheie propus**, luând în considerare următoarele poziții:

- Lider de echipă / Expert în infrastructură sau dezvoltare urbană;
- Expert în parcuri industriale / infrastructură de afaceri
- Inginer / Expert în Planificarea Infrastructurii
- Expert în Analiză Financiară și Economică
- Expert juridic / instituțional
- Expert în măsuri de protecție a mediului și socială.

Ofertantul poate propune experți suplimentari, cum ar fi un specialist GIS/cartografiere, un expert în studii de piață sau un expert în promovarea investițiilor, dacă se consideră necesar pentru implementarea cu succes a sarcinii, dar furnizând o justificare satisfăcătoare pentru elementele suplimentare menționate.

Aceeași persoană poate acoperi mai multe domenii de expertiză, cu condiția ca Ofertantul să demonstreze în mod clar că expertul propus îndeplinește cerințele de calificare și experiență pentru fiecare rol respectiv.

Cerințe minime pentru postul **de Lider de echipă / Expert în infrastructură sau dezvoltare urbană** :

Liderul de echipă ar trebui să coordoneze sarcina, să asigure controlul calității, să consolideze contribuțiile tuturor experților și să fie responsabil pentru metodologia generală și pentru studiul final de fezabilitate. Cerințe minime:

- Diplomă universitară în dezvoltare urbană, inginerie, administrație publică, economie, dezvoltare regională, planificare a infrastructurii sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 7 ani de experiență profesională în dezvoltarea infrastructurii, dezvoltare urbană/regională, pregătirea proiectelor de investiții sau studii de fezabilitate/prefezabilitate;
- Experiență anterioară în coordonarea echipelor multidisciplinare;
- Experiență în pregătirea studiilor de fezabilitate, studiilor de prefezabilitate, conceptelor de investiții sau documentației tehnico-economice pentru proiecte de infrastructură publică;
- Experiența în proiecte finanțate de organizații internaționale, instituții financiare internaționale, programe finanțate de UE sau parteneri de dezvoltare ar constitui un avantaj.
- Cunoștințe practice de română, engleză și rusă.

Cerințe minime pentru postul **de Expert Parcuri Industriale / Infrastructură de Afaceri** :

Acest expert ar trebui să evalueze conceptul Parcului Industrial, să analizeze potențialul său de dezvoltare, să propună modele funcționale și să se asigure că studiul reflectă cerințele specifice pentru infrastructura industrială/de afaceri. Cerințe minime:

- Diplomă universitară în economie, administrarea afacerilor, dezvoltare industrială, dezvoltare regională, administrație publică sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în dezvoltarea infrastructurii de afaceri, parcuri industriale, zone economice libere, atragerea de investiții, dezvoltarea IMM-urilor sau dezvoltarea economică locală;
- Cunoașterea cadrului din Republica Moldova privind parcurile industriale, infrastructura de sprijin pentru afaceri sau promovarea investițiilor;
- Experiență în evaluarea nevoilor de infrastructură pentru afaceri, a potențialului de atragere a rezidenților și a oportunităților de investiții;

- Lucrările anterioare în parcuri industriale, zone de afaceri, centre logistice, zone economice libere sau infrastructură similară ar constitui un avantaj important.
- Fluența în limba română/rusă este obligatorie. Cunoașterea limbii engleze ar constitui un avantaj.

Cerințe minime pentru postul **de Inginer / Expert în Planificare Infrastructură :**

Acest expert ar trebui să evalueze cerințele tehnice și de infrastructură pentru viitorul Parc Industrial, inclusiv utilitățile, drumurile de acces, infrastructura internă, nevoile de construcție și opțiunile tehnice preliminare. Cerințe minime:

- Diplomă universitară în inginerie civilă, inginerie construcții, inginerie infrastructură, inginerie utilități sau alt domeniu tehnic relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență profesională în planificarea, proiectarea sau evaluarea infrastructurii;
- Experiență în pregătirea sau revizuirea documentației tehnice, a estimărilor de costuri, a studiilor de fezabilitate sau a conceptelor de investiții în infrastructură;
- Cunoștințe despre cerințele de infrastructură pentru proiecte de dezvoltare industrială, logistică, comercială sau municipală;
- Experiența în domeniul drumurilor, alimentării cu apă, canalizării, ape pluviale, electricității, energiei regenerabile, gazelor, telecomunicațiilor sau al infrastructurii de dezvoltare a amplasamentelor ar constitui un avantaj.
- Fluența în limba rusă/română este obligatorie. Cunoașterea limbii engleze ar constitui un avantaj.

Cerințe minime pentru postul **de Expert în Analiză Financiară și Economică :**

Acest expert ar trebui să pregătească evaluarea financiară și economică preliminară, estimările de costuri, opțiunile de finanțare și analiza sustenabilității financiare a Parcului Industrial. Cerințe minime:

- Studii universitare în economie, finanțe, contabilitate, administrarea afacerilor, finanțe publice sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în analiza financiară și economică a proiectelor de investiții;
- Experiență în pregătirea estimărilor de costuri, a proiecțiilor financiare, a analizelor cost-beneficiu, a opțiunilor de finanțare sau a modelelor de afaceri;
- Cunoștințe despre planificarea investițiilor publice, finanțele municipale, finanțarea IFI, fondurile UE, granturile sau mecanismele PPP;
- Experiența în infrastructură, dezvoltare industrială, dezvoltare economică locală sau proiecte de investiții din sectorul public ar constitui un avantaj.
- Fluența în limba română este obligatorie. Cunoașterea limbii engleze ar constitui un avantaj.

Cerințe minime pentru postul **de Expert Juridic/Instituțional :**

Acest expert ar trebui să analizeze cadrul juridic, statutul terenului, aranjamentele instituționale, opțiunile de guvernare și respectarea cerințelor legale pentru înființarea și operarea unui parc industrial. Cerințe minime:

- Studii universitare în drept, administrație publică sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență profesională în analiză juridică sau instituțională legată de infrastructura publică, utilizarea terenurilor, bunurile publice, proiectele de investiții sau administrația publică locală;
- Cunoașterea legislației Republicii Moldova privind parcurile industriale, administrația publică locală, proprietatea publică, relațiile funciare, construcțiile, utilitățile și dezvoltarea investițiilor;

- Experiența în analizarea modelelor instituționale, a parteneriatelor public-private sau a acordurilor de guvernare ar constitui un avantaj.
- Fluența în limba română este obligatorie. Cunoașterea limbii engleze ar constitui un avantaj.

Cerințe minime pentru postul de **Expert în Protecția Mediului și Socială** :

Acest expert ar trebui să identifice riscurile preliminare de mediu și sociale, posibilele cerințe de autorizare, considerațiile privind sustenabilitatea și măsurile de atenuare. Cerințe minime:

- Diplomă universitară în științe ale mediului, inginerie de mediu, științe sociale, dezvoltare durabilă sau alt domeniu relevant;
- Cel puțin 5 ani de experiență în evaluarea impactului asupra mediului și/sau social, autorizații de mediu, garanții sau evaluarea sustenabilității;
- Cunoașterea legislației naționale de mediu și a procedurilor de autorizare;
- Experiență în proiecte de infrastructură, dezvoltare industrială, urbană sau municipală;
- Familiarizarea cu standardele de mediu și sociale ale UE, IFI sau PNUD ar constitui un avantaj.
- Fluența în limba română este obligatorie. Cunoașterea limbii engleze ar constitui un avantaj.

Fiecare ofertant trebuie să elaboreze și să prezinte o ofertă tehnică care să conțină informațiile solicitate în OFERTA TEHNICĂ ȘI FINANCIARĂ. Planul de lucru propus trebuie să includă toate datele indicative pentru livrabile, așa cum sunt prezentate mai sus, și un plan pentru respectarea acestora și a oricăror termene suplimentare.

Evaluarea ofertelor și atribuirea contractului:

Evaluarea ofertelor va fi realizată în baza metodei combinate tehnico-financiare, având drept criteriu de atribuire **cel mai bun raport calitate-preț**.

Contractul va fi atribuit ofertantului care va obține cel mai mare punctaj total, calculat prin combinarea punctajului tehnic și a punctajului financiar, conform ponderilor stabilite mai jos:

- **Oferta tehnică – 70%**
- **Oferta financiară – 30%**

Evaluarea se va desfășura în două etape: evaluarea tehnică și evaluarea financiară.

1. Evaluarea tehnică

În prima etapă, ofertele vor fi evaluate din punct de vedere tehnic, în baza cerințelor stabilite în Caietul de sarcini. Evaluarea tehnică va analiza capacitatea ofertantului de a presta serviciile solicitate la nivelul de calitate necesar pentru elaborarea Studiului de fezabilitate.

Vor fi evaluate, în special, următoarele aspecte:

1. **Experiența generală și specifică a companiei de consultanță** în elaborarea studiilor similare, inclusiv studii de fezabilitate, fezabilitate, concepte investiționale, documentații tehnico-economice sau alte servicii relevante pentru domeniul vizat.
2. **Înțelegerea sarcinii și metodologia propusă**, inclusiv abordarea tehnică pentru elaborarea Studiului de fezabilitate, modul de colectare și analiză a datelor, analiza opțiunilor

tehnice, economice și instituționale, precum și integrarea concluziilor într-un concept investițional coerent.

3. **Componenta, calificările și experiența echipei propuse**, inclusiv corespunderea membrilor echipei cu cerințele minime prevăzute în Caietul de sarcini, experiența profesională relevantă, expertiza tehnică sectorială și capacitatea de a livra produsele solicitate în termenii stabiliți.
4. **Planul de lucru și organizarea activităților**, inclusiv calendarul de implementare, repartizarea responsabilităților între membrii echipei, mecanismele de coordonare cu beneficiarul și capacitatea de a asigura livrabilele în termen.

Punctajul tehnic maxim va fi de **100 de puncte**. Pentru a fi admisă la etapa de evaluare financiară, o ofertă trebuie să acumuleze un punctaj tehnic minim de **70 de puncte**.

Ofertele care nu ating pragul minim tehnic sau care nu demonstrează conformitatea cu cerințele esențiale ale Caietului de sarcini vor fi declarate neconforme și nu vor fi admise la evaluarea financiară.

2. Grila orientativă de evaluare tehnică

Criteriu tehnic	Punctaj maxim
Experiența relevantă a companiei de consultanță în servicii similare	20 puncte
Înțelegerea sarcinii și metodologia propusă	30 puncte
Calificările, competențele și experiența echipei propuse	40 puncte
Planul de lucru, organizarea activităților și calendarul de implementare	10 puncte
Total punctaj tehnic	100 puncte

3. Evaluarea financiară

În etapa a doua, vor fi evaluate doar ofertele financiare ale ofertanților care au fost declarați tehnic conformi și au atins pragul tehnic minim.

Oferta financiară cu cel mai mic preț evaluat va primi punctajul financiar maxim de **100 de puncte**. Celelalte oferte financiare vor fi punctate proporțional, conform următoarei formule:

Punctaj financiar = Prețul celei mai mici oferte financiare / Prețul ofertei financiare evaluate × 100

Unde:

- prețul celei mai mici oferte financiare reprezintă cel mai mic preț dintre ofertele financiare declarate admisibile;
- prețul ofertei financiare evaluate reprezintă prețul propus de ofertantul evaluat.

4. Calcularea punctajului total

Punctajul total al fiecărei oferte admisibile va fi calculat conform formulei:

$$\text{Punctaj total} = \text{Punctaj tehnic} \times 70\% + \text{Punctaj financiar} \times 30\%$$

Oferta care va obține cel mai mare punctaj total va fi clasată pe primul loc și va fi recomandată pentru atribuirea contractului, cu condiția îndeplinirii tuturor cerințelor administrative, tehnice și financiare prevăzute în documentația de achiziție.

5. Criteriul de atribuire

Contractul va fi atribuit ofertantului care prezintă oferta cu **cel mai bun raport calitate-preț**, determinat prin aplicarea metodei combinate tehnico-financiare, respectiv prin cumularea punctajului tehnic și a punctajului financiar.

Conducătorul grupului de lucru:



Vitalie VRABIE